

- l) Il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione.
 - m) Il conduttore o l'allittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - n) Colui che abbia ottenuto dall'Autorità giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - o) Colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
 - p) Chiunque altro sia avente titolo legittimato, in base alle leggi vigenti
2. I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art.15 della L.R. 11 ottobre 1985 n.23 relativa alla realizzazione di opere interne.
 3. Sono legittimati a presentare proposta di Piano di lottizzazione convenzionata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie, nonché del diritto di usufrutto previo assenso dei proprietari, delle aree comprese nel Piano.
 4. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.
 5. L'esecuzione di interventi o attività di cui al comma 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

ART.20 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI.

1. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano per:
 - a) Opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267;
 - b) Opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n.383, e successive modificazioni;
 - c) Opere pubbliche del comune deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n.544.

ART.21 - AUTORIZZAZIONE E NULLA OSTA PREVENTIVI.

1. La realizzazione degli interventi che riguardano aree o immobili assoggettati con specifico provvedimento amministrativo delle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione rilasciati dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo. Qualora dette autorizzazioni non vengano presentate all'Amministrazione comunale contestualmente all'istanza per il rilascio del provvedimento abilitativo, saranno richieste dal responsabile del procedimento direttamente agli enti o uffici competenti. In particolare:

- a) Le modificazioni dei beni ambientati inclusi negli elenchi di cui agli Artt.138, 139, 140, 142 e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42 devono ottenere la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Regionale per la tutela del paesaggio o dell'Amministrazione comunale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n.28, e l'esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza, previsto dall'articolo 146 del predetto D.lgs. del 22 gennaio 2004, n°42
- b) I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti;
- c) Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1991 n.10 e successivi regolamenti e norme di attuazione;
- d) Le istanze relative alle attività di cui all'elenco allegato al D.M. 16 febbraio 1982 devono essere sottoposte all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- e) Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
- f) Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n.3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

ART.22 - PROGETTI DI MASSIMA.

È consentito, per edifici, complessi edilizi, opere di urbanizzazione di rilevante interesse o di particolare complessità, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

ART.23 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.
2. Non è necessaria alcuna autorizzazione preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che soddisfino contemporaneamente i seguenti requisiti:
 - Siano conformi agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio vigenti,
 - Non comportino modifiche della sagoma delle costruzioni;
 - Non comportino incremento della superficie coperta e del volume delle costruzioni;
 - Non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - Non necessitino del preventivo rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42.
3. Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42 è necessaria l'approvazione ai sensi dell'art.21 dello stesso D.lgs 42/04.

4. Le varianti in corso d'opera di cui al comma 1 del presente articolo sono eseguibili in qualsiasi momento sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata.
5. Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo di costruzione dovuto ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'Art.19 della L.R. 11 ottobre n.23, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso prima degli adempimenti finali di cui al comma precedente.
6. Alle varianti che eccedono i limiti di cui al comma 2 si applicano le stesse disposizioni e procedure prescritte per l'atto del quale costituiscono variante.

ART.24 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

1. Il Comune è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo a richiedere il provvedimento abilitativo, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.
2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e conserva la validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti;
5. In caso di mancato rilascio del certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione di uno dei condividenti ai sensi del comma 4 dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

ART.25 - ANNULLAMENTO DEL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO.

1. Il provvedimento abilitativo è annullato:
 - a) Quando risulti in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia di urbanistica o edilizia;
 - b) Quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.
2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Dirigente responsabile fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:
 - a) La contestazione dei fatti e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
 - b) La notizia che il provvedimento abilitativo, a suo tempo rilasciato, è stato annullato;
3. Qualora l'intestatario del provvedimento abilitativo intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Comune il rilascio di una nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.
4. Il Dirigente responsabile, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi e delle procedure amministrative riguardanti la concessione edilizia annullata. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

ART.26 - SANATORIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ.

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di provvedimento abilitativo, in totale o parziale difformità o comunque eccedenti i limiti delle varianti di cui al comma 2 del precedente articolo 23 possono ottenere il provvedimento abilitativo a sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'Art.16 della L.R. 11 ottobre 1985 n.23, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
2. A tal fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta allo Sportello Unico prima della scadenza dei termini di cui agli Art.6 e 7 della L.R. 11 ottobre n.23.
3. La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il Comune non si pronunci entro sessanta giorni.
4. Il rilascio del provvedimento abilitativo è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

ART.27 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

Alla domanda di autorizzazione a lottizzare deve essere allegata la proposta di Piano di Lottizzazione in cinque copie, composta dei seguenti documenti e/o elaborati:

1. Uno studio di compatibilità paesistico - ambientale contenente i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:
 - individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione del piano di lottizzazione;
 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idro - geologico;
 - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
 - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se eliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;
2. una relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e/o di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

3. la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;
4. la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote piano altimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi tra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
5. Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
6. Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
7. Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 oppure 1:1000, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi;
8. Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
9. Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari ed uno o più di essi dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri, di predisporre un piano attuativo possono, a norma dell'art.3 L.R.1/7/1991, previa autorizzazione del Comune, il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

ART.28 - COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia nel comune di Cheremule è stata soppressa in virtù del fatto che il Consiglio Comunale con Delibera n°18 del 07.07.2003 ha provveduto alla sua eliminazione ai sensi dell'art.41, 1° comma della Legge n°449/1997.

ART.29 - AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE.

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alla disposizioni delle leggi vigenti in materia di semplificazioni delle certificazioni amministrative, con particolare riferimento alle disposizioni del DPR

n.445/00 in materia di autocertificazione e del DPR n.127, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento Edilizio risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa dagli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

2. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
3. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abitativi, deve essere asseverata:
 - La conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - La superficie delle aree da edificare;
 - La volumetria dei fabbricati esistenti;
 - Le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - I distacchi dagli edifici;
 - L'altezza dei fabbricati.

ART.30 - CONFERENZA DEI SERVIZI.

1. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione degli interventi, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dalle A.S.L. e dai Vigili del Fuoco, il competente ufficio comunale convoca una Conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del D.Lg.vo del 22 gennaio 2004, n°42.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione precedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.
4. la convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
5. nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle amministrazioni convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari